CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

0036/2025

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº_____/2025

Altera a Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, que dispõe sobre o Plano de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), e dá outras providências.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º. Fica alterado o Anexo 4.1 – Parâmetros Urbanos da Ocupação – Macrozona de Ocupação Ambiental, da Lei Complementar nº 236/2017, em relação aos parâmetros urbanos da ocupação – ZIA 1 da Sabiaguaba, passando a vigorar na forma definida no Anexo 1 desta Lei.

Art. 2º. Fica alterado o Anexo 6.3 – Adequação dos Usos Às Zonas – Zona de Interesse Ambiental (ZIA) Sabiaguaba, da Lei Complementar nº 236/2017, em relação à adequação dos usos às zonas – ZIA 1 da Sabiaguaba, passando a vigorar na forma definida no Anexo 2 desta Lei.

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação e revogam-se as disposições em contrário.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA EM _____ DE _____ DE 2025.

Marcel Colares - PDT
Vereador

Assinado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38
Para acessar o documento assinado digitalmente, clique na URL abaixo:

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

ANEXO I

ANEXO 4 - PARÂMETROS URBANOS DA OCUPAÇÃO

ANEXO 4.1 - MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

ZONAS DE OCUPAÇÃO			ZIA 1	ZIA 2	ZIA 3	ZRA	ZPA
			Zona de Interesse Ambiental 1 Sabiaguaba	Zona de Interesse Ambiental Praia do Futuro	Zona de Interesse Ambiental 3 Cocó	Zona de Recuperação Ambiental	Zona de Preservação Ambiental
TAXA DE PERMEABILIDADE (%)			40	40	40	50	100
TAXA DE OCUPAÇÃO TO (%)	SOLO		50	50	40	33	0
	SUBSOLO		-	40	40	33	0
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	BÁSICO		1,50	1,00 (unifamiliar) 2,00 (multifamiliar)	1,50	0,60	0,00
	MÍNIMO		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	MÁXIMO		1,50	1,00 (unifamiliar) 2,00 (multifamiliar)	1,50	0,60	0,00
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)			15,00	48,00	48,00	15,00	0,00
DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE	TESTADA (m)		12,00	12,00	12,00	12,00	0,00
	PROFUNDIDADE (m)		25,00	25,00	25,00	25,00	0,00
	ÁREA (m²)		300,00	300,00	300,00	300,00	0,00
(1) FRAÇÃO DO LOTE	ÁREAS DE APLICAÇÃO	1	-	-	-	-	-
		2	-	-	-	-	-
		3	-	-	-	-	-
		4	-	-	-	-	-
		5	-	100	100	-	-

OBSERVAÇÕES	
1	De acordo com os termos do mapa a que se refere o art. 313 da Lei Complementar nº101, de 30 de dezembro de 2011 - DOM 23/01/2012

OBSERVAÇÃO GERAL

Para todo o município, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida até o mínimo de 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a área correspondente à diferença entre este valor e a percentagem definida nesta tabela seja substituída por área equivalente de absorção, através da instalação de drenos horizontais, sob as áreas edificadas ou pavimentadas e drenos verticais em qualquer ponto do terreno.

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38
Para acessar o documento assinado digitalmente, clique na URL abaixo:

ANEXO II

ANEXO 6 - ADEQUAÇÃO DOS USOS ÀS ZONAS

TABELA 6.3 - ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL (ZIA) SABIAGUABA

SUBGRUPOS DE USO	CLASSE DAS ATIVIDADES													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	PGV1	PGV2	PGV3	PGV4
R	A	A	A	I	I	I	I	I	I	I				
CV	A	P(2)	I								I	I	I	
CA	I	I									I	I	I	
INF	I	I	I	I	I						I	I	I	
CSM	A	P(2)									P(2)	I	I	
H	P(2)	P(2)									P(2)			
PS	A	I	I	I							I			
SAL	A	P(2)	I	I							I	I	I	
SP	A	I	I								I			
SOE	I	I	I	I	I						I			
SE	A	P(2)									P(2)	I		
SS	P(1)	I	I	I	I						I	I	I	I
SUP	A	I	I	I										
SB	I	I									I	I	I	
IA	I	I	I	I	I	I								
II	I	I	I	I										
EAG	I													
EDS	A	I												
ECL	A	A	A	I	I						I	I	I	
EAR	A	A	I								I	I	I	
EAI	I	I	I											
EVP	I	I	I											
EAT	I	I	I											
EM	I	I												
AGR	I	I												
EV			I											
PA			I	I										

Obs.: Para verificar a que subgrupo e classe cada atividade pertence, verificar Anexo 5.

LEGENDA					
A	Adequado	I	Inadequado	P	Permitido com restrições

RESTRIÇÕES DE USO	
1	Adequadas apenas as atividades 85.15.41 - Consultório e 85.13.81 - Posto de Saúde.
2	A adequação de uso e ocupação do solo aplica-se às quadras lindeiras à Avenida Manoel Mavignier, no seguimento compreendido entre as coordenadas UTM SIRGAS 2000 de referência 563.326,170 metros(E) e 9.578.807,140 metros (S), ficando vedada, nesta área, a instalação da atividade classificada sob o código 70.40.81 – Shopping Center / Centro de Compras.

OBSERVAÇÃO GERAL: De acordo com o Artigo 65 da presente Lei, a implantação das atividades deverá obedecer aos recuos e normas estabelecidos no Anexo 8. Se o empreendimento for inadequado à via da qual o terreno é limítrofe, serão aplicados os recuos e normas incidentes à via com classificação funcional imediatamente superior com adequação definida.

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38
Para acessar o documento assinado digitalmente, clique na URL abaixo:

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei Complementar submete à elevada consideração de Vossa Excelência e dos ilustres membros desta Casa Legislativa a alteração de específicos dispositivos da Lei Complementar nº 236/2017 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza), com foco nos parâmetros urbanísticos e usos permitidos na Zona de Interesse Ambiental (ZIA) da Sabiaguaba.

A Lei Complementar 236/2017, que regula o parcelamento, uso e ocupação do solo em Fortaleza, estabelece um equilíbrio entre crescimento urbano e preservação ambiental. No entanto, o **dinamismo das transformações sociais**, econômicas e demográficas verificadas em nossa cidade demanda uma **constante atualização das normas urbanísticas e ambientais**, em estrita observância ao **princípio da coesão dinâmica do ordenamento** territorial. Enquanto a sociedade avança e o território se transforma, é vital que o arcabouço normativo acompanhe essa evolução para que não se torne um obstáculo ao desenvolvimento sustentável e à qualidade de vida da população.

É fato notório que **o Plano Diretor Participativo de Fortaleza** (Lei Complementar 62/2009) encontra-se em **situação de "mora legislativa"**, uma vez que, nos termos do art. 40, §3º, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), deveria ter sido revisto até 2019. Esta **lacuna temporal** entre a **realidade urbana** contemporânea e a **norma vigente** cria distorções no planejamento territorial e impede que o município implemente políticas urbanas **alinhadas às necessidades reais** e atuais da população, gerando **graves prejuízos ao desenvolvimento harmônico da cidade.**

Neste panorama, a ZIA Sabiaguaba, área estratégica localizada na zona leste de Fortaleza, enfrenta limitações normativas que não refletem adequadamente as necessidades urbanas de 2025. Essa região, em parte, já consolidada como vetor de urbanização, é cortada por **importantes eixos viários estruturantes** – a **Avenida Manoel Mavignier**, uma "via expressa" urbana de função estrutural na mobilidade da cidade, e a **Rodovia Estadual CE-010**, que atravessa a ZIA da Sabiaguaba, integrando- a ao sistema viário metropolitano e reforçando seu caráter de articulação regional.

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38
Para acessar o documento assinado digitalmente, clique na URL abaixo:

Por certo, a CE-010, também conhecida como Estrada da Sabiaguaba, desempenha papel fundamental como rota estratégica de transporte de cargas entre os portos do Mucuripe e Pecém, além de facilitar o acesso ao Polo Industrial e Tecnológico da Saúde (PITS) no município do Eusébio. Sua infraestrutura robusta inclui pistas de rolamento de 10,5 metros cada, totalizando 21 metros de largura, com pavimentação asfáltica, drenagem, sinalização horizontal e vertical, características que evidenciam seu papel estruturante na malha viária metropolitana.

Ademais, a presença desta infraestrutura viária consolidada não apenas **demonstra o processo de urbanização já instalado na área**, como também aponta para a **necessidade inadiável de revisão dos parâmetros urbanísticos**, a fim de que estes reflitam a realidade atual e possam **atender adequadamente às legítimas demandas da população local**, dentro do contexto de desenvolvimento urbano sustentável previsto na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade.

Frisa-se, ainda, que as áreas que margeiam a **Avenida Manoel Mavignier** são **áreas de ocupação urbana consolidada**, reunindo todas as especificidades contidas no **art. 3º, inciso XXVI, do Código Florestal** (Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012), que define área urbana consolidada como:

> "XXVI - área urbana consolidada: aquela que atende os seguintes critérios: a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica; b) dispor de sistema viário implantado; c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados; d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços; e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
>
> 1. drenagem de águas pluviais;
>
> 2. esgotamento sanitário;
>
> 3. abastecimento de água potável;

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38
Para acessar o documento assinado digitalmente, clique na URL abaixo:

4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;"

Especificamente, estas áreas:

a) Estão incluídas no perímetro urbano de Fortaleza, conforme Plano Diretor Participativo (Lei Complementar nº 62/2009);
b) Dispõem de sistema viário implantado, com vias pavimentadas, calçadas e sinalização;
c) Estão organizadas em quadras e lotes predominantemente edificados, resultado de parcelamentos regulares ou consolidados pelo tempo;
d) Apresentam uso predominantemente urbano, com edificações residenciais, pequenos comércios, equipamentos institucionais e serviços locais;
e) Dispõem de infraestrutura urbana completa, incluindo:

1. Sistema de drenagem de águas pluviais;
2. Rede de abastecimento de água potável;
3. Sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
4. Serviço regular de coleta de resíduos sólidos.

Nesta senda, afirma-se que caracteriza-se como **área urbana consolidada**, conforme definição legal expressa, **reforça a legitimidade da proposta de adequação dos parâmetros urbanísticos**, reconhecendo a realidade fática da ocupação existente e sua conformidade com os critérios legais de urbanização.

Por sua vez, afirma-se que o presente Projeto de Lei Complementar visa **promover dois ajustes fundamentais na legislação urbanística**, ambos orientados pelos **princípios da equidade territorial e da sustentabilidade urbana**.

O primeiro ajuste consiste na **adequação dos parâmetros urbanísticos** do ANEXO 4.1, com a correção do Índice de Aproveitamento (IA) básico e máximo da ZIA Sabiaguaba, **fixando-o em 1,5**, para **equiparar o tratamento jurídico conferido às demais ZIAs** do município. Atualmente, enquanto a ZIA Praia do Futuro possui IA máximo de 2,0 e a ZIA Cocó de 1,5, a ZIA Sabiaguaba permanece com índice 1,0, criando

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38
Para acessar o documento assinado digitalmente, clique na URL abaixo:

uma disparidade injustificável entre áreas que **compartilham características semelhantes** de integração ao ambiente e apresentam **marcas perenes de ocupação urbana consolidada**, tanto na "cidade formal" quanto na "cidade real", esta última composta por assentamentos urbanos informais já consolidados.

Esta medida corretiva visa, sobretudo, **garantir isonomia urbanística e justiça espacial**, princípios fundamentais de um ordenamento territorial democrático e equitativo. Quando áreas com características semelhantes recebem tratamento normativo significativamente distinto, cria-se uma distorção que afeta não apenas o valor da terra urbana, mas principalmente as possibilidades de desenvolvimento socioeconômico balanceado no território municipal.

O segundo ajuste proposto consiste na **adequação da Tabela 6.3** (Adequação dos Usos às Zonas), com **a ampliação criteriosa dos usos permitidos,** de forma cuidadosa e restrita, **nas quadras lindeiras à Avenida Manoel Mavignier**, especificamente, no trecho que incide sobre a ZIA da Sabiaguaba.

O segundo ajuste proposto consiste em atualizar a **Tabela 6.3 – Adequação dos Usos às Zonas**, de modo a, de **forma estritamente controlada**, ampliar os usos permitidos nas **quadras lindeiras à Avenida Manoel Mavignier**, no trecho da **ZIA Sabiaguaba** delimitado pelas **coordenadas UTM SIRGAS 2000**. A rigor, a adoção do referencial **UTM SIRGAS 2000** no **Projeto de Lei Complementar** garante precisão métrico-legal ao perímetro de incidência, assegurando uniformidade com os sistemas cartográficos oficiais, segurança jurídica quanto aos limites da zona e transparência para fiscalização e futuras revisões urbanísticas.

Por certo, afirma-se que o PLC se ampara na **infraestrutura urbana já instalada**, plenamente **capaz de absorver o acréscimo de demanda**. Cumpre observar que, em sua maior parte, as mudanças **apenas elevam o porte de atividades anteriormente autorizadas**, proporcionando **maior dinamismo econômico sustentável à região**. Ademais, as inclusões de **novos subgrupos de uso acompanham as demandas contemporâneas da cidade e as vocações econômicas locais**, permanecendo em absoluta consonância com a capacidade da infraestrutura existente.

Esta modificação contempla rigorosamente a continuidade espacial e a funcionalidade urbanística da ocupação, **reconhecendo a vocação natural** dessas áreas para **abrigar uma "nova centralidade de bairro"** que possam **servir adequadamente à população local**.

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38
Para acessar o documento assinado digitalmente, clique na URL abaixo:

Adicionalmente, a proposta legislativa ora apresentada visa corrigir **distorção normativa** entre a Zona de Interesse Ambiental (ZIA) da Sabiaguaba e as demais ZIAs do Município de Fortaleza, especificamente as ZIAs Praia do Futuro e Cocó. Enquanto estas últimas admitem, conforme demonstra a Tabela 6.2 do Anexo 6 da Lei Complementar nº 236/2017 (LUOS), um **leque significativamente mais amplo de usos e atividades**, propiciando maior dinamização econômica e urbanística em seus territórios, a ZIA Sabiaguaba permanece com rol de usos excessivamente restritivo, apesar de estar, em parte, situada em porção urbana consolidada. De fato, esta assimetria gera **desequilíbrio territorial** ao não considerar as especificidades locais da infraestrutura urbana instalada. Frisa-se, ainda, que a própria Tabela 6.2 vincula a adequabilidade de uso não apenas à permissividade da zona, mas também à qualificação viária que o imóvel se encontra encravado, permitindo usos mais dinâmicos em imóveis situados em Vias Arteriais I e Vias Coletoras. Por sua vez, a presente proposta delimita a ampliação de usos às quadras lindeiras à Avenida Manoel Mavignier, classificada como "Via Expressa", a qual compõe o Sistema Viário Básico Estrutural, conforme estabelecido no art. 235 da Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS), sendo hierarquicamente superior às vias mencionadas na Tabela 6.2, com maior capacidade de suporte à mobilidade urbana e aos impactos decorrentes da instalação de novos serviços. Esta medida corrige a distorção no tratamento entre as ZIAs e alinha-se tecnicamente aos critérios adotados pelo legislador municipal, em consonância com os princípios da equidade territorial, eficiência administrativa e desenvolvimento urbano sustentável.

Esta proposta fundamenta-se em princípios constitucionais e urbanísticos de suma importância para o **desenvolvimento urbano equilibrado**. Destaca-se, ainda, que a **imposição excessiva de restrições ao uso do solo** em áreas **já urbanizadas** — como é o caso atual da ZIA Sabiaguaba —, desconsiderando os elementos estruturantes das vias que atravessam o zoneamento, bem como as diretrizes do novo urbanismo, **compromete o aproveitamento racional e socialmente justo do solo urbano**, em flagrante contrariedade a um dos princípios fundamentais do direito urbanístico brasileiro.

Igualmente importante é a concretização do direito à cidade e à moradia adequada, garantidos pelo art. 6º da Constituição Cidadã de 1988. **Não basta assegurar o direito à habitação sem proporcionar acesso a serviços essenciais e infraestrutura urbana adequada.** A proposta legislativa em tela visa justamente **garantir aos moradores da Sabiaguaba** o acesso local a equipamentos urbanos essenciais como unidades de educação, saúde, cultura e segurança, além de serviços básicos de conveniência como

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38
Para acessar o documento assinado digitalmente, clique na URL abaixo:

estabelecimentos de alimentos, farmácias e comércios de primeira necessidade, bem como infraestrutura de mobilidade adequada para a circulação segura e confortável de pedestres e ciclistas.

O **princípio da eficiência administrativa**, inscrito no art. 37 da Constituição Federal, também sustenta a presente proposta, uma vez que a **racionalização dos usos do solo em áreas já dotadas de infraestrutura** representa medida de **eficiência na gestão urbana**, evitando o desperdício de recursos públicos e potencializando os investimentos já realizados pelo poder público e pela iniciativa privada. Ao permitir usos compatíveis com a infraestrutura existente, promove-se a **otimização dos recursos territoriais e financeiros, em benefício de toda a coletividade**.

Ressalta-se, que o **princípio do desenvolvimento urbano sustentável**, estampado na leitura conjunta dos art. 170 e 182 c/c o art. 225 da Constituição Federal, é **plenamente respeitado pela proposta**, que **harmoniza desenvolvimento urbano e proteção ambiental** através da criação de **centralidades que reduzem deslocamentos** e, consequentemente, **diminuem a emissão de poluentes e o consumo energético** associado à mobilidade urbana. A **cidade compacta, com uso misto e serviços distribuídos pelo território,** representa um modelo de urbanização mais sustentável e resiliente.

Por certo, a **ampliação de usos permitidos** na ZIA Sabiaguaba **produz impactos sociais significativamente positivos para a população local e para toda a cidade**. Ao permitir a instalação de serviços essenciais e comércios de conveniência nas proximidades das moradias, a proposta reduz drasticamente a necessidade de deslocamentos obrigatórios para áreas centrais da cidade, diminuindo o tempo em trânsito e devolvendo às famílias horas preciosas de convívio social e lazer. Esta reorganização das atividades no território promove uma substancial melhoria na qualidade de vida, com acesso facilitado a serviços básicos que hoje são escassos ou inexistentes na região.

Outro **benefício social** de grande relevância é a **promoção da vitalidade urbana** e, por consequência, da segurança pública. Ruas movimentadas com diversos usos criam **ambientes urbanos mais seguros**, com maior presença de pessoas em diferentes horários, reduzindo áreas desertas propícias a atividades ilícitas. Este fluxo contínuo de pedestres e a diversidade de usos fortalecem os vínculos comunitários e o sentimento de pertencimento territorial, elementos essenciais para a construção de uma cidade mais humana e acolhedora.

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38
Para acessar o documento assinado digitalmente, clique na URL abaixo:

No **aspecto ambiental**, contrariamente ao que se poderia supor numa análise superficial, a proposta contribui positivamente para o meio ambiente urbano em **múltiplas dimensões**. A redução da necessidade de deslocamentos motorizados para acessar serviços básicos resulta em **significativa diminuição da emissão de gases poluentes**, contribuindo para a melhoria da qualidade do ar e para a mitigação dos efeitos das mudanças climáticas. Simultaneamente, a proximidade entre residências e serviços **incentiva a mobilidade ativa**, com **deslocamentos a pé ou de bicicleta**, promovendo hábitos saudáveis e reduzindo a dependência do automóvel.

A **proteção da integridade ambiental da ZIA Sabiaguaba apoia-se na rigorosa manutenção das restrições impostas a usos de alto impacto**. Permanecem, portanto, classificadas como inadequadas todas as atividades **capazes de gerar significativo impacto ambiental**, tais como shopping centers, boates, postos de combustíveis, todo o subgrupo de comércio atacadista, atividades que envolvam substâncias inflamáveis, serviços de oficinas especiais, serviços bancários, equipamentos destinados a atividades insalubres, estruturas permanentes de venda de artigos diversificados, equipamentos voltados ao transporte de cargas ou passageiros, bem como todas as atividades integrantes dos grupos industrial e urbo-agrário. Essas vedações **reforçam o objetivo de preservar os ecossistemas sensíveis da região, reduzindo emissões, riscos de contaminação e sobrecarga da infraestrutura ambiental existente**. Esta seleção criteriosa dos usos permitidos garante a compatibilidade entre o desenvolvimento urbano e a preservação ambiental.

Adicionalmente, todos os projetos a serem implementados **continuam obrigatoriamente sujeitos aos rigorosos processos de licenciamento ambiental e urbanístico**, com exigência de estudos prévios de impacto conforme a legislação vigente. Esta dupla salvaguarda – restrição de usos potencialmente nocivos e manutenção dos instrumentos de controle ambiental – assegura que o desenvolvimento urbano ocorra em harmonia com a proteção dos ativos ambientais da região.

Do ponto de vista econômico, a proposta promove um **ciclo virtuoso de desenvolvimento local**. A possibilidade de **instalação de pequenos e médios estabelecimentos comerciais e de serviços gera emprego e renda locais**, reduzindo a necessidade de grandes deslocamentos para o trabalho e fomentando a economia de proximidade.

A **dinamização do comércio e serviços** de pequeno porte fortalece os empreendedores locais e **promove maior diversidade econômica**, tornando o **bairro**

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38
Para acessar o documento assinado digitalmente, clique na URL abaixo:

mais resiliente a crises econômicas setoriais. Além disso, há uma significativa redução de custos públicos e privados relacionados à mobilidade urbana, com menor necessidade de investimentos em sistemas de transporte de longa distância e economia direta para as famílias com gastos de transporte.

O presente Projeto de Lei Complementar encontra **sólido respaldo no ordenamento jurídico brasileiro**, a começar pela Constituição Federal, que em seu artigo 30, incisos I e VIII, confere aos municípios a competência para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Esta competência constitucional é reforçada pelo artigo 182, que estabelece que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, garantido pelo artigo 225 da Constituição, também fundamenta a proposta, na medida em que esta busca **harmonizar desenvolvimento urbano e preservação ambiental**, criando um **modelo de ocupação territorial mais sustentável** e menos impactante para os recursos naturais.

Na legislação infraconstitucional, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) fornece bases sólidas para a proposta, especialmente em seu artigo 2º, inciso IV, que estabelece como diretriz o planejamento do desenvolvimento das cidades de modo **a evitar e corrigir distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente**. O mesmo diploma legal, em seu artigo 2º, inciso VI, preconiza a ordenação e controle do uso do solo para evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes, princípio que orienta a presente proposta na seleção criteriosa dos usos permitidos.

Merece destaque ainda o artigo 40, §3º do Estatuto da Cidade, que determina a revisão periódica do plano diretor a cada dez anos, dispositivo que reforça a **necessidade de atualização constante da legislação urbanística** para **adequá-la às transformações sociais, econômicas e ambientais do território**.

No âmbito municipal, a Lei Orgânica do Município de Fortaleza, em especial no art. 190, inciso V e 194, incisos II e III c/c art. 200, inciso I, alínea "b", conferem a competência para legislar sobre ordenamento territorial e zoneamento urbano, reafirmando a legitimidade do presente projeto. A Lei Complementar nº 62/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza) estabelece os princípios e diretrizes gerais da política

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38
Para acessar o documento assinado digitalmente, clique na URL abaixo:

urbana municipal, entre os quais se destacam a função social da cidade e da propriedade, a equidade socioterritorial e a sustentabilidade ambiental.

Por fim, a Lei Complementar nº 236/2017 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), objeto da presente alteração, mantém sua estrutura normativa geral preservada, sofrendo modificações pontuais e tecnicamente justificadas, que respeitam a coerência do sistema jurídico-urbanístico municipal.

De certo, deve-se afirmar que a proposta de alteração legislativa foi cuidadosamente elaborada para garantir plena compatibilidade com a preservação ambiental, não implicando em retrocesso ecológico sob qualquer aspecto. Em primeiro lugar, é fundamental esclarecer que não há revogação ou redução de proteção ambiental essencial, uma vez que todas as áreas ambientalmente sensíveis permanecerão sujeitas aos mesmos instrumentos de controle e proteção previstos na legislação ambiental vigente.

De igual modo, não se verifica qualquer redução da proteção de áreas de preservação ambiental, que continuam integralmente resguardadas pelo Código Florestal e demais normas ambientais aplicáveis. A proposta tampouco extingue normas ambientais protetivas; **apenas permite a compatibilização entre urbanização qualificada e sustentabilidade**, reconhecendo que **áreas já antropizadas podem receber usos urbanos adequados sem comprometimento da qualidade ambiental do entorno**.

Todos os projetos a serem implementados na ZIA Sabiaguaba continuam **sujeitos ao licenciamento ambiental e urbanístico regular**, com exigência de estudos prévios de impacto apropriados à natureza e porte de cada empreendimento, sejam eles Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), Relatórios de Impacto de Vizinhança (RIV), Relatórios de Controle Ambiental (RCA) ou, nos casos de maior impacto, Estudos de Impacto Ambiental e respectivos Relatórios de Impacto ao Meio Ambiente (EIA/RIMA).

Os usos propostos pela alteração legislativa são predominantemente de pequeno e médio porte, com baixa capacidade poluente, e serão inseridos em áreas já consolidadas ou em processo de adensamento urbano, minimizando assim a pressão sobre áreas intocadas. Ademais, as medidas compensatórias previstas na legislação vigente, como replantio e outras ações de mitigação, permanecem plenamente aplicáveis, garantindo que eventuais impactos residuais sejam devidamente compensados.

Esta abordagem equilibrada, que reconhece a possibilidade de conciliação entre presença humana e qualidade ambiental, está alinhada com as mais modernas concepções de sustentabilidade urbana, que não mais contrapõem cidade e natureza como elementos

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38
Para acessar o documento assinado digitalmente, clique na URL abaixo:

antagônicos, mas buscam sua integração harmônica em benefício tanto do ambiente natural quanto do bem-estar humano.

Pelo exposto, o presente Projeto de Lei Complementar submete à apreciação desta Casa Legislativa uma **medida que promove justiça urbanística e adequação normativa** na ZIA Sabiaguaba, beneficiando milhares de moradores, trabalhadores, estudantes e pequenos empreendedores que necessitam de condições urbanas dignas para exercer plenamente sua cidadania.

A aprovação desta proposta representa um passo decisivo na concretização do direito à cidade sustentável para todos os fortalezenses, harmonizando urbanização qualificada, uso racional do solo, respeito ao meio ambiente e valorização da vida comunitária. Trata-se de avançar rumo a um **modelo de desenvolvimento urbano sustentável**, em consonância com os princípios do "**novo urbanismo**", que enfatiza a "**criação de centralidades vibrantes e diversificadas**", contrapondo-se à obsoleta lógica de "ilhas de segregação funcional" que tanto prejudica a qualidade de vida nas cidades contemporâneas.

Diante da urgência em corrigir distorções urbanísticas históricas e promover o bem-estar social com responsabilidade ambiental, a proposta confia na sensibilidade e no compromisso desta Casa com o futuro sustentável de nossa cidade. O momento presente exige coragem para adaptar a legislação à realidade dinâmica do território, sem perder de vista os valores fundamentais de preservação ambiental e justiça social que devem orientar toda ação legislativa. Por estas razões, contamos com o apoio dos nobres Edis para a aprovação deste Projeto de Lei Complementar, que representa não apenas uma atualização normativa, mas uma verdadeira conquista para a construção de uma Fortaleza mais justa, inclusiva e ambientalmente responsável.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA EM _____ DE _____ DE 2025.

Marcel Colares - PDT
Vereador

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38
Para acessar o documento assinado digitalmente, clique na URL abaixo:

Assinaturas Digitais

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38
Para conferir o documento assinado digitalmente, acesse o endereço eletrônico abaixo:
https://cmfor360.fortaleza.ce.leg.br/documento/1750707578710_d003c9f1-e940-4274-8850-a2445b7d8fe6

Documento assinado por
MARCEL EHRICH COLARES

Projeto de Lei Complementar

Nº do Protocolo: 20250616400000023

Nº SAPL: 0036/2025

Registrado por MARCEL EHRICH COLARES em 23 de junho de 2025 às 13:38

Para conferir o documento assinado digitalmente, acesse o endereço eletrônico abaixo:

https://cmfor360.fortaleza.ce.leg.br/documento/1750707578710_d003c9f1-e940-4274-8850-a2445b7d8fe6

Autores:

MARCEL EHRICH COLARES

CÂMARA DE FORTALEZA

RECIBO DE MATÉRIA

Sistema de Recibo de Matéria

Protocolo Nº: 2025061640000023

Número SAPL: 0036/2025

Tipo de Matéria: Projeto de Lei Complementar

Ementa: Altera a Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, que dispõe sobre o Plano de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), e dá outras providências.

Data Hora 23/06/2025 - 16:38

Registrado por: MARCEL EHRICH COLARES

Protocolado por: MARCEL EHRICH COLARES

Autores da Matéria:

MARCEL EHRICH COLARES